
Durchführungsvertrag

**zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Weincastell“**

**zwischen
der Ortsgemeinde Waldlaubersheim,
vertreten durch den Ortsbürgermeister
Herrn Torsten Strauß**

- im folgenden „Gemeinde“ genannt –

Und

- im folgenden „Vorhabenträger“ genannt –

Inhaltsübersicht:

Präambel.....	3
TEIL A:	
Allgemeiner Teil.....	4
§ 1 Vertragszweck.....	4
§ 2 Vertragsbestandteil.....	4
§ 3 Vertragsgebiet.....	5
TEIL B:	
Vorhabenbeschreibung/Durchführungsverpflichtung.....	5
§ 4 Allgemeine / Städtebauliche Beschreibung.....	5
§ 5 Nutzungen.....	6
§ 6 Erschließung.....	6
§ 7 Ausgleich des Eingriffs / Artenschutz.....	7
§ 8 Durchführungsverpflichtung.....	7
§ 9 Kostentragung / Datenaustausch.....	7 - 8
TEIL C	
Schlussbestimmungen.....	8
§ 10 Übertragung auf Rechtsnachfolger.....	8
§ 11 Nichterfüllung; Vertragsstrafen.....	8 - 9
§ 12 Sicherheitsleistung.....	9
§ 13 Haftungsausschluss.....	9
§ 14 Datenschutz.....	9 - 10
§ 15 Vertragsverhältnis zu Festsetzungen des Bebauungsplans.....	10
§ 16 Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin.....	10
§ 17 Nebenabreden, Vertragsänderung, Unwirksamkeit.....	10
§ 18 Wirksamwerden.....	11

Präambel

(Anlass, Ziel, Zweck)

Die Vorhabenträger beabsichtigen eine Nutzungsänderung des ehemaligen Weinguts „Weincastell“ in Waldlaubersheim. Das Grundstück liegt im Außenbereich der Ortsgemeinde. Das aufstehende Gebäude wurde als privilegiertes Vorhaben genehmigt und steht bereits seit mehreren Jahren leer.

Ziel der Vorhabenträger ist die mögliche Umnutzung des Gebäudes für die Errichtung von drei Wohneinheiten und eine tiergestützte Therapiepraxis.

Diese Nutzung und damit verbundene bauliche Maßnahmen sind ohne die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ohne eventuell zusätzlich Erschließungsmaßnahmen nicht zulässig. Im Rahmen der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes soll eine bauliche Umnutzung ermöglicht werden. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde bedarf ebenfalls einer Änderung von Landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche.

Ferner besteht hinsichtlich der Belange von Natur, Artenschutz sowie dem Orts- und Landschaftsbild ein Regelungsbedarf.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

Teil A

Allgemeiner Teil

§ 1 Vertragszweck

- (1) Zur Erlangung von Baurecht haben die Vorhabenträger die Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB beantragt. Die Gemeinde hat daraufhin durch Beschluss des Rates vom 11.05.2020 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Weincastell“ für den Bereich der Ortsgemeinde Waldlaubersheim eingeleitet.
Der Satzungsbeschluss wird im Jahre 2021 angestrebt.
Mit diesem Vertrag wird kein Anspruch auf Schaffung von Planungsrecht begründet. Die Planungshoheit der Ortsgemeinde wird insoweit nicht berührt. Der Ortsgemeinderat ist frei in seiner Entscheidung.
- (2) Mit diesem Durchführungsvertrag werden die zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträgern getroffenen Vereinbarungen festgeschrieben. Der Vertrag beinhaltet Allgemeine Regelungen (Teil A), Regelungen zur Ausgestaltung und Durchführung des Vorhabens (Teil B) sowie Schlussbestimmungen (Teil C).

§ 2 Vertragsbestandteil

- (1) Gegenstand dieses Vertrags sind die zwischen den Vertragsparteien getroffenen Verhandlungsergebnisse, welche in den Teilen A, B und C vertraglich festgehalten sind sowie die in den folgenden Anlagen festgehaltenen und dargestellten Sachverhalte:

Anlage	Bezeichnung	Stand	Planer/ Architekt
1.1	Bebauungsplan	Verfahren §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 abgeschlossen	Büro Dörhöfer & Partner, Engelstadt
1.2	Vorhaben- und Erschließungsplan	Nutzungskonzept liegt vor	Büro Plantek, Mainz-Gonsenheim
1.3	Textliche Festsetzungen	Siehe 1.1	
1.4	Begründung	Siehe 1.1	
1.5	Fachbeitrag Artenschutz		Dipl.-Biologe Thomas Merz, Weiler

§ 3 Vertragsgebiet

- (1) Als Vertragsgebiet im engeren Sinne werden in diesem Vertrag die im Eigentum bzw. in der Verfügungsbefugnis der Vorhabenträger stehenden Grundstücke bezeichnet, die nach der Maßgabe dieses Vertrages durch die Vorhabenträger mit dem Vorhaben bebaut werden. Das Vertragsgebiet im engeren Sinne entspricht daher dem „Bereich des Vorhaben und Erschließungsplans“ im Sinne des § 12 BauGB (vgl. Anlage 1.2); es wird im Bebauungsplan (vgl. Anlage 1.1) als „Vorhabensbereich“ gekennzeichnet und umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück (-e)	Größe (m ²)
Waldlaubershe im	9	52, 59 (Wirtschaftsweg) und 54 tw. (Wirtschaftsweg)	10.747 m ² (Parz. 52)

- (2) Das Vertragsgebiet im weiteren Sinne umfasst zusätzlich die Flächen im und außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 12 Abs. 4 BauGB), an welchen Anpassungs- und Umbaumaßnahmen an bestehenden Erschließungsanlagen erforderlich werden (vgl. Teil B § 8).

Teil B

Vorhabenbeschreibung/ Durchführungsverpflichtung

(Stellplätze, Nebenanlagen, Nutzung Hauptgebäude, Erschließung)

§ 4 Allgemeine / Städtebauliche Beschreibung

- (1) Der Vorhabenenwurf sieht die Umnutzung und die dauerhafte Inbetriebnahme einer aus einem Baukörper bestehenden Wohnanlage mit 3 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen vor. Des Weiteren ist die Einrichtung einer tiergestützten Therapiepraxis vorgesehen. Auch hierfür ist eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen einzurichten. Hierbei sind der Erhalt und die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz vorgesehen. Bauliche Erweiterungen sind nicht in Planung.
- (2) Der Außenbereich des Grundstückes besteht aus einer Grünfläche im Bestand, einer Garten- und Spielplatzfläche, einer Ausgleichsfläche, einer Streuobstwiese und einer Weinbergsfläche.
- (3) Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über gemeindeeigene Wirtschaftswege.

§ 5 Nutzungen

Die Vorhabenträger beabsichtigen eine Nutzung wie folgt:

- Eine Eigengenutzte Wohneinheit von ca. 195 m² für 2 berufstätige Erwachsene und 2 Kinder
- eine Altersgerechte Wohneinheit von ca. 130 m² für 2 Erwachsene mit mind. 30 m² Terrasse
- eine zu vermietende Wohneinheit von ca. 180 m².

§ 6 Erschließung

- (1) Zur wegemäßigen Erschließung und Nutzung der gemeindeeigenen Wirtschaftswege wurde ein gesonderter Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser datiert vom 04.06.2020. Daher werden keine weiteren Regelungen zur Wegenutzung getroffen und auf diesen Vertrag verwiesen.
 - (2) Das Grundstück Parzelle 52 verfügt über einen Anschluss an den öffentlichen Kanal. Auch ist ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung vorhanden und die Versorgung damit gesichert.
 - (3) Sofern Maßnahmen an den gemeindeeigenen Wegen zur Realisierung des Vorhabens erforderlich sind und dies nicht im vorgenannten Städtebaulichen Vertrag (Absatz 1) zur Wegenutzung geregelt ist, haben die Planung und Herstellung der Maßnahmen nach den relevanten technischen Vorschriften und Richtlinien sowie den anerkannten Regeln der Technik mit Stand zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages zu erfolgen. Vor Ausführung ist die Planung mit der Gemeinde abzustimmen.
 - (4) Die Vorhabenträger tragen die Verantwortung und die Haftung für Schäden, die sich im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung und der Bauüberwachung sowie Bauüberleitung der in diesem Vertrag erfassten Bau- und Anpassungsarbeiten ergeben. Zudem übernehmen die Vorhabenträger vom Tage des Beginns der Bauausführung an bis zur Übernahme im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
 - (5) Die Vorhabenträger übernehmen für die Zeit von fünf Jahren die Gewährleistung für die einwandfreie Beschaffenheit der von ihm hergestellten Teileinrichtungen sowie der Anpassungen an den Erschließungsanlagen, soweit der in Abs. 1 genannte Vertrag keine andere Regelung trifft.
- Hiervon ausgenommen sind grünordnerische Maßnahmen, für die die Vorhabenträger die dreijährige Gewährleistung innerhalb der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege übernimmt. Die Gewährleistungsfrist beginnt am Tage nach der Übernahme (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan).
- (6) Nicht Gegenstand dieses Vertrages ist die Versorgung des Baugrundstückes mit Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation und anderen Medien. Es ist Sache des Vorhabenträgers, mit den in Frage kommenden Ver- und Entsorgungsunternehmen Vereinbarungen dahingehend zu treffen, dass diese Anlagen rechtzeitig hergestellt werden.

§ 7 Ausgleich des Eingriffs/ Artenschutz

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit Weitergabeverpflichtung an seinen Rechtsnachfolger, die zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände entsprechend den textlichen Festsetzungen und nach Vorgaben des Umweltberichtes zum "Weincastell" zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Einhaltung der Artenschutzvorgaben gem. den jeweiligen Fachgutachten (siehe Anlage A1.4 und Anlage A1.5) durch die Beauftragung einer gegenüber den ausführenden Firmen weisungsbefugten und unabhängigen ökologischen Baubegleitung sicherzustellen. Diese muss über Qualifikationen im Bereich Baumschutz, Natur- und Artenschutz verfügen. Der Nachweis der Qualifikation ist der Kreisverwaltung vorzulegen; das beauftragte Fachbüro ist Kreisverwaltung (UNB) zu benennen. Die ordnungsgemäße Ausführung der Installation der künstlichen Nisthilfen sind durch eine fachkompetente Firma durchzuführen.

§ 8 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet im engeren Sinne sowie zur Planung und Herstellung der zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet im weiteren Sinne erforderlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Anpassungs- und Umbaumaßnahmen an bestehende Erschließungsanlagen (vgl. Teil A § 3 i.V.m. Teil B §§ 4-8).
Änderungen an der in diesem Vertrag abgestimmten Vorhabendurchführung bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, spätestens 6 Monate nach Wirksamwerden dieses Vertrages einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Bestandskraft der Genehmigung des Bauantrags mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 36 Monaten nach Bestandskraft der Genehmigung des Bauantrages fertigstellen. Der Ablauf der vorgenannten Fristen wird gehemmt, soweit und solange die Vorhabenträger aus Gründen, die von ihnen nicht zu vertreten sind, an der Einreichung des Bauantrags, dem Baubeginn bzw. der Fertigstellung gehindert sind. Als nicht von den Investoren zu vertretender Grund gelten insbesondere Rechtsbehelfsverfahren wie z.B. Widerspruchsverfahren gegen die Baugenehmigung; verwaltungsgerichtliche Verfahren gegen die Baugenehmigung und Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan.
- (3) Die vorgenannten Fristen können im Übrigen auf Antrag der Vorhabenträger gegenüber der Ortsgemeinde um maximal 6 Monate verlängert werden, wenn kausale und unvorhersehbare Umstände dies rechtfertigen.

Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn die Vorhabenträger nicht innerhalb der in Abs. 2 genannten Fristen in diesem Vertrag das Vorhaben beginnt und abschließt; siehe auch Teil C § 13 Abs. 1.

§ 9 Kostentragung/ Datenaustausch

- (1) Zwischen den Vorhabenträgern und der Ortsgemeinde wurde noch vor Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan am 01.06.2020 ein entsprechender

Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehenden Kosten geschlossen.

- (2) Die Vorhabenträger stellen der Gemeinde die Anlagen 1.1 bis 1.4 digital (Format: dwg, docx und pdf) sowie dreifach in Papierform zur Verfügung. Darüber hinaus sind der Gemeinde die erstellten Gutachten jeweils zweifach zur Verfügung zu stellen.
- (3) Die Vorhabenträger übernehmen die Kosten für die Planung, Durchführung und Inbetriebnahme des Vorhabens. Dieses umfasst alle erforderlichen Leistungen und Materialien, die zur Verwirklichung des Vorhabens im engeren und weiteren Vertragsgebiet (vgl. Teil A § 3 i.V.m. Teil B) erforderlich sind.
- (4) Soweit die Gemeinde bezüglich der Vorhabendurchführung selbst kostenpflichtig wird, stellen die Vorhabenträger die Gemeinde frei und übernehmen die Kosten. Sie sind auf Anforderung der Gemeinde innerhalb eines Monats zu entrichten.

Teil C

Schlussbestimmungen

§ 10 Übertragung auf Rechtsnachfolger

- (1) Die Vorhabenträger haben mit Zustimmung der Gemeinde das Recht, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen. Die Vorhabenträger verpflichten sich dabei, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen auf den oder die Dritte zu übertragen, mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.
- (2) Die heutigen Vorhabenträger haften gegenüber der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 11 Nichterfüllung; Vertragsstrafen

- (1) Erfüllen die Vorhabenträger ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder mangelhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllen die Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so kann die Gemeinde, statt von diesem Vertrag zurückzutreten bei einem überwiegenden öffentlichen Interesse die Maßnahmen auf Kosten der Vorhabenträger ausführen bzw. ausführen lassen. Im vorliegenden Fall umfasst dieses die Maßnahmen der §§ 8 und 10. § 12 Abs. 6 BauGB bleibt unberührt.
- (2) Bei schuldhafter Nichteinhaltung der nachfolgend gesondert aufgeführten vertraglichen Verpflichtungen sind von den Vorhabenträgern die jeweils vorgesehenen Vertragsstrafen zu zahlen. Die Vertragsstrafenansprüche stehen neben den Rechten der Gemeinde aus Absatz 1.

Verpflichtung	Regelung im Vertrag	Betrag/Verstoß
Umsetzung landespflegerische Maßnahmen/ Artenschutz	Teil B § 10	2.000,-- €/ je im Umweltbericht festgelegter Maßnahme
Übertragung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger	Teil C § 11 Abs. 1	50.000,-- €

§ 12 Sicherheitsleistung

Zur Sicherstellung der Erfüllung der baulichen und sonstigen Verpflichtungen der Vorhabenträger, welche sich aus § 8 ergeben, trifft der bereits geschlossene Vertrag zur Wegenezugung entsprechende Regelungen, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

§ 13 Haftungsausschluss

- (1) Die gesetzlichen Kompetenzen der Gemeinde als Planungsträgerin der Bauleitplanung sowie deren Entscheidungshoheit, insbesondere bei der Entscheidung über das Verfahren und bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan bleiben vollumfänglich erhalten und unangetastet.
- (2) Aus den Regelungen in diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen hinsichtlich der Abwägung und Aufstellung des Bebauungsplanes. Ein Anspruch auf Abschluss des Planverfahrens kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträger, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigen, ist ausgeschlossen.
- (3) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB).
- (4) Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

§ 14 Datenschutz

- (1) Die Vorhabenträger nehmen mit der Vertragsunterzeichnung zustimmend zur Kenntnis, dass dieser Durchführungsvertrag Bestandteil des Abwägungsmaterials des Bebauungsplans Nr. „Weincastein“ ist. Demnach wird dieser Vertrag zwar nicht i. S. d. § 3 BauGB öffentlich ausgelegt, muss jedoch in öffentlicher Sitzung der Gemeindeorgane beraten und beschlossen werden.
- (2) Die Vorhabenträger stimmen der namentlichen Nennung ihrer Person und des Architekten in sämtlichen Planunterlagen zu, sodass diese unverändert in öffentlichen Sitzungen/ Veranstaltungen genannt/ gezeigt werden können. Die Einholung einer entsprechenden Einwilligung von ihren Vertragspartnern obliegt den Vorhabenträgern.
- (3) Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass die Gemeinde dem Landtransparenzgesetz (LTranspG) unterliegt und den in § 2 des LTranspG genannten Personen und

Vereinigungen Zugang zu amtlichen Informationen und zu Umweltinformationen gewährleisten muss. Sollten Informationen der Vorhabenträger Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten, weisen die Vorhabenträger ausdrücklich darauf hin.

§ 15 Vertragsverhältnis zu Festsetzungen des Bebauungsplans

- (1) Es wird klarstellend darauf hingewiesen, dass Sachverhalte/ Maßnahmen, die textlich oder zeichnerisch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden können, dort festzusetzen sind. Alleine Sachverhalte/ Maßnahmen, die bauplanungsrechtlich nicht festgesetzt werden können, dürfen Bestandteil dieses Durchführungsvertrags sein. Festsetzungsersetzende Vereinbarungen können nur ausnahmsweise bei entsprechender Ermächtigungsgrundlage (§ 11 und 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) getroffen werden.
- (2) Sollten festzusetzende Sachverhalte/ Maßnahmen fälschlicherweise in diesem Vertrag vertraglich vereinbart sein, erkennen die Vorhabenträger und die Gemeinde diese als verbindlich an.

§ 16 Rücktrittsrecht der Vorhabenträger

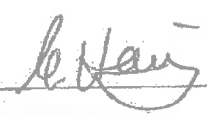
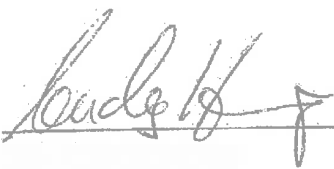
- (1) Die Vorhabenträger sind berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn bis zum 30.09.2021 der Bebauungsplan nicht in Kraft tritt oder die Baugenehmigung nicht innerhalb von 6 Monaten nach Einreichung vollständiger, der Abstimmung entsprechender und genehmigungsfähiger Unterlagen erteilt worden ist. Das Rücktrittsrecht endet mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. mit Erteilung einer Baugenehmigung.
- (2) Sollte der Bebauungsplan oder die Baugenehmigung rechtskräftig aufgehoben werden, ist die Vorhabenträgerin zum Rücktritt berechtigt.

§ 17 Nebenabreden, Vertragsänderung, Unwirksamkeit

- (1) Der Vertrag wird nebst Anlagen zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und die Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Nebenabreden bestehen nicht. Vertragsveränderungen, -ergänzungen und -aufhebungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (4) Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten unbeschadet etwaiger Rechte Dritter.

§ 18 Wirksamwerden

- (1) Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Bebauungsplan Nr. „Weincastell“ der Gemeinde in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB für das Vorhaben im Geltungsbereich des bezeichneten Bebauungsplans erteilt wird.
- (2) Die Verpflichtungen der Parteien aus diesem Vertrag ruhen, sofern und soweit:
- a) der vorgenannte Bebauungsplan auf den Antrag eines Dritten in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen und die aufschiebende Wirkung des Normenkontrollantrages gemäß § 47 Absatz 6 VwGO angeordnet ist,
 - b) der vorgenannte Bebauungsplan Gegenstand einer Inzident-Kontrolle in einem anderen gerichtlichen Verfahren, insbesondere in einem Dritt-Anfechtungsverfahren vor einem Verwaltungsgericht, ist und die aufschiebende Wirkung des geltend gemachten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittels angeordnet ist,
 - c) die Gemeinde den vorgenannten Bebauungsplan anderweitig außer Kraft setzt.

Ingelheim, den <u>06.07.2021</u>	Waldlaubersheim, den _____
Für den Vorhabenträger:	Für die Gemeinde:
 _____	_____ Torsten Strauß, Ortsbürgermeister
 _____	

